

Risico analyse planschade

2^e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4

Gemeente Utrecht

20 mei 2018

Partners RO
Julianaplein 8
5211 BC 's-Hertogenbosch
T 073 - 8200 732
E info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Projectnummer: 2017018

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE	4
2	PLANOLOGISCH JURIDISCHE SITUATIE	8
2.1	VIGERENDE PLANOLOGIE	8
2.2	TOEKOMSTIG PLANOLOGISCH REGIME	10
2.3	BELANGHEBBENDEN	12
3	PLANOLOGISCHE VERGELIJKINGEN	13
3.1	ALGEMEEN	13
3.2	DEELGEBIEDEN	13
3.3	KARAKTER VAN HET GEBIED	17
3.4	UITZICHT 18	
3.5	DAG- EN ZONLICHTTOETREDING	18
3.6	PRIVACY 19	
3.7	VERKEERSSITUATIE / PARKEREN	19
3.8	MILIEUHINDER TEN OPZICHTE VAN BESTAANDE WONINGEN	19
3.9	BELEMMERING BEDRIJFSVOERING	20
4	CONCLUSIE	21
4.1	GEEN PLANOLOGISCH NADEEL	21
4.2	UITGEZONDERD DAHLIASTRAAT - FABRIEKKSTRAAT	21
4.3	VOORDEEL	21
4.4	NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	22

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

PartnersRO heeft van NS Stations de opdracht gekregen een quickscan uit te voeren om het risico op een tegemoetkoming in planschade in beeld te brengen met betrekking tot de ontwikkeling van de gronden aan de 2e Daalsedijk te Utrecht. Het betreft het bedrijventerrein 2e Daalsedijk dat niet meer in gebruik is als bedrijventerrein en daarom een andere bestemming krijgt. Hiertoe is op 2 april 2015 door de gemeente Utrecht het Ontwikkelvisie & Ontwikkeldkader 2e Daalsedijk vastgesteld en is inmiddels een bestemmingsplan voor de eerste fase van de transformatie onherroepelijk (bestemmingsplan Wisselspoor 2017)

Het projectgebied omvat de gronden gelegen ten westen van de 2e Daalsedijk (figuur 1.1). Voor dit gebied, bestaande uit deelgebied 2 tot en met 4 van de transformatie, is een bestemmingsplan in voorbereiding. Vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan vindt naar verwachting begin 2019 plaats.



Figuur 1 Globale ligging projectlocatie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust er op deze gronden een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegelaten. Hiervoor in de plaats komen woningen en diverse andere functies, bijvoorbeeld voor creatieve bedrijven. De toegelaten bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan is over het algemeen 8 meter. In de nieuwe plannen is sprake van hoogtes van 10 meter langs de 2^e Daalsedijk, tot 28 meter aan de spoorzijde.

Deze risicoanalyse planschade is opgesteld om het risico van planschade voor deze ontwikkeling te analyseren. In voorliggend rapport zijn de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse planschade weergegeven.

1.2 UITGANGSPUNTEN BIJ DE ANALYSE

1.2.1 Algemeen

Voorliggende risicoanalyse planschade is opgesteld in het kader van het bepalen van het risico op planschade. Er is geen taxatierapport gemaakt. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, noch heeft een bezichtiging en volledige taxatie van de omliggende panden plaats gevonden. Het is daarom geenszins uitgesloten dat wanneer er concrete verzoeken om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden ingediend, de dan optredende schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling van de ingediende verzoeken, met het horen van de belanghebbende en een volledige taxatie, tot een ander oordeel komt.

Deze risicoanalyse planschade is derhalve niet meer dan een indicatie omtrent de mogelijke schadelijke gevolgen van de onderzochte veranderingen in planologische regimes. Aan deze risicoanalyse kunnen geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid onzerzijds jegens derden of opdrachtgevers worden verbonden.

1.2.2 Indirecte en directe planschade

Directe planschade is de schade die ontstaat doordat de bestemming van het 'eigen' perceel wijzigt. Bijvoorbeeld als de eigenaar van een woning geconfronteerd wordt met minder bouw mogelijkheden op zijn perceel. Indirect planschade is de schade die ontstaat doordat er ontwikkelingen plaatsvinden in de omgeving van iemands eigendom. In dit geval is onderzoek uitgevoerd naar indirecte planschade voor objecten in de omgeving als gevolg van de wijziging in het planologische regime.

1.2.3 Gehanteerde gegevens en uitgangspunten

Ten behoeve van het uitvoeren van deze risicoanalyse hebben wij de volgende informatie geraadpleegd:

- Bestemmingsplan Ondiep (vastgesteld oktober 2007)
- Bestemmingsplan 2^e Daalsebuurt versie mei 2018 (concept)
- Verkeersonderzoek 2^e Daalsedijk Goudappel Coffeng 30 maart 2018
- Ontwikkelvisie en Ontwikkelkader 2^e Daalsedijk Utrecht

1.2.4 Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
- b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
- c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd. In het kader van een Risico planschade wordt niet nader onderzocht of de schade anderszins verzekerd is, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

1.2.5 Voorzienbaarheid van eventuele schade

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak een rol speelt. Vaak komt het voor dat voor het vaststellen van een bestemmingsplan sprake is geweest van een reeks van planologisch relevante besluiten waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie op de uiteindelijke planologische bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een gepubliceerd bestemmingsplan). In dergelijke situaties kan in beginsel sprake zijn van voorzienbaarheid indien (één van) deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop kenbaar waren.

Voorzienbaarheid is er als ten tijde van de aankoop (door de aanvrager om schadevergoeding) een redelijk denkend en handelend koper rekening zou houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou veranderen. In deze situatie blijft (de) schade voor rekening van de benadeelde. Er is een grote hoeveelheid rechtspraak over de 'voorzienbaarheid'. Hiervan is sprake als er een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen is.

Pas na onderzoek van het daadwerkelijke verzoek om planschadevergoeding kan worden beoordeeld of eventuele schade al dan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Omdat de Risico planschade in beginsel object gerelateerd is en ten tijde van het uitvoeren van de analyse de benodigde aanvullende gegevens normaal gesproken niet beschikbaar zijn, wordt bij een risicoanalyse in principe alle schade geïnventariseerd die in beginsel door de wijziging(en) in het planologische regime veroorzaakt kunnen worden.

Een studie naar voorzienbaarheid van eventuele planschade valt buiten de opdracht en is niet meegenomen in deze quickscan.

1.2.6 Maatschappelijk risico

In artikel 6.2 Wro is aangegeven dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. Wat in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft is een aandeel van 2% van de waarde van een onroerende zaak. Verder moet de vraag of planschade tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval.

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot de onroerende zaken van belanghebbenden en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling te veroorzaken nadeel.

Hoewel deze rapportage een indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen.

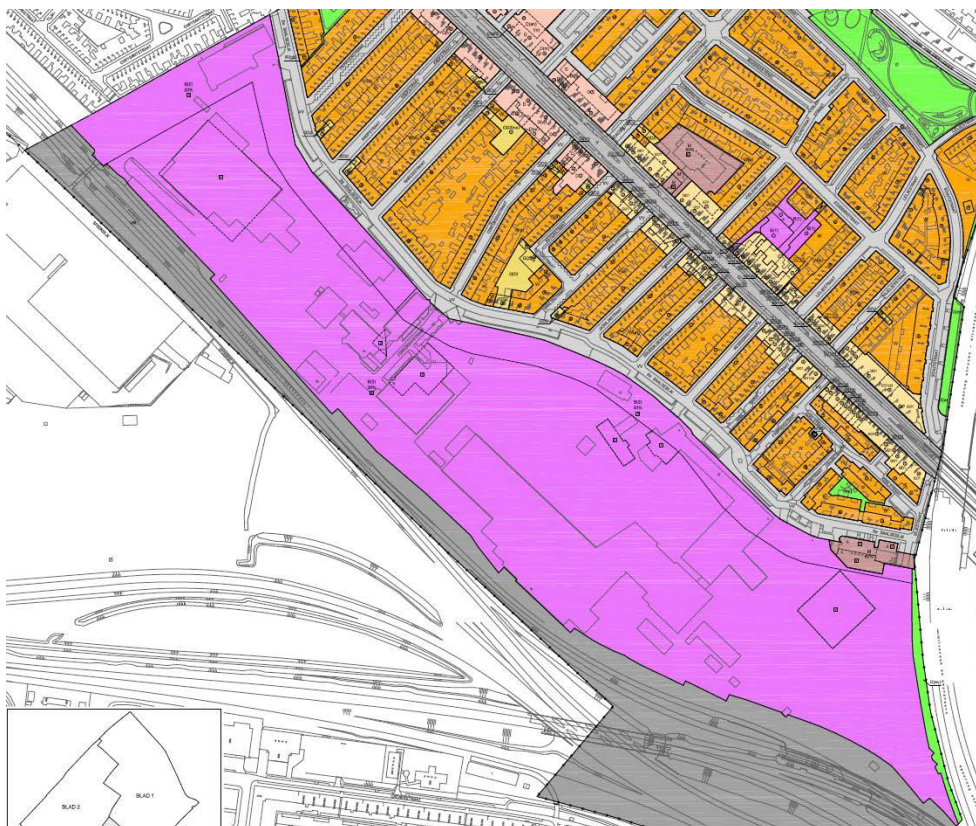
Voorts zijn de objecten niet binnen bezocht en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de

definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade. De jurisprudentie gaat doorgaans uit van een percentage dat ligt tussen de 2% en 5%. In dit geval is sprake van een (deels) braakliggend bedrijventerrein midden in de stad Utrecht. Een wat hoger normaal maatschappelijk risico circa 3-4% ligt hier in de rede.

2 PLANOLOGISCH JURIDISCHE SITUATIE

2.1 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan is Ondiep. Dit plan is onherroepelijk geworden met ingang van 25 maart 2009. De zuidelijke (paarse) strook is de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Het noordelijke deel hiervan heeft de aanduiding B2 en het overige deel van de bestemming heeft de aanduiding B3. De aanduiding B1 ligt buiten het bedrijventerrein van de 2^e Daalsedijk. B2 is de zone die grenst aan de 2^e Daalsedijk. B3 is het grootste gedeelte van het bedrijventerrein dat achter B2 ligt.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

"1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding B(1) bedrijven uit categorie 1 van de LvB en voor de in tabel 12.1 genoemde bedrijven, waarbij ter plaatse van de aanduiding (vz) per bedrijf een bedrijfsvloeroppervlakte geldt van ten hoogste 150 m² en de gronden tevens zijn bestemd (Niet van toepassing voor dit bestemmingsvlak)
- b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB, en voor de in tabel 12.2 genoemde bedrijven:

Tabel 12.2

adres	categorie LvB	bedrijfsactiviteit
2 ^e Daalsedijk 4	3	opslag
2 ^e Daalsedijk 6	3	vervaardiging van meubels
2 ^e Daalsedijk 8	4	vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel
2 ^e Daalsedijk 14	4	vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel

- c. ter plaatse van de aanduiding B(3): bedrijven uit categorie 1 tot en met 3 van de LvB, en voor de in tabel 12.3 genoemde bedrijven:

Tabel 12.3

adres	categorie LvB	bedrijfsactiviteit
2 ^e Daalsedijk 8	4	vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel
2 ^e Daalsedijk 14	4	vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel

- d. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- e. de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ont- sluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging en sierwater;

met dien verstande dat voor lid 1a tot en met e geldt dat:

- - geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- - risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- - bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

2. Bouwvoorschriften

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

1. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
 - d. de in lid 1 onder d bedoelde kantoorruimte mag per bedrijfsvestiging niet meer bedragen dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 2.000 m²;
2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Binnen de zone B2 is het bebouwingspercentage 30% en de toegelaten bouwhoogte 6 meter.

Binnen de zone B3 is het bebouwingspercentage 35%. De toegelaten bouwhoogtes variëren van 7 tot 9 meter.

2.2 TOEKOMSTIG PLANOLOGISCH REGIME

Op de locatie wordt een gemengd woongebied gerealiseerd.



Figuur 3: gedeelte van de verbeelding conceptversie mei 2018

Tussen de bestaande woningen en de 2e Daalsebuurt blijft een groenstrook aanwezig met een breedte van minimaal 5 meter.

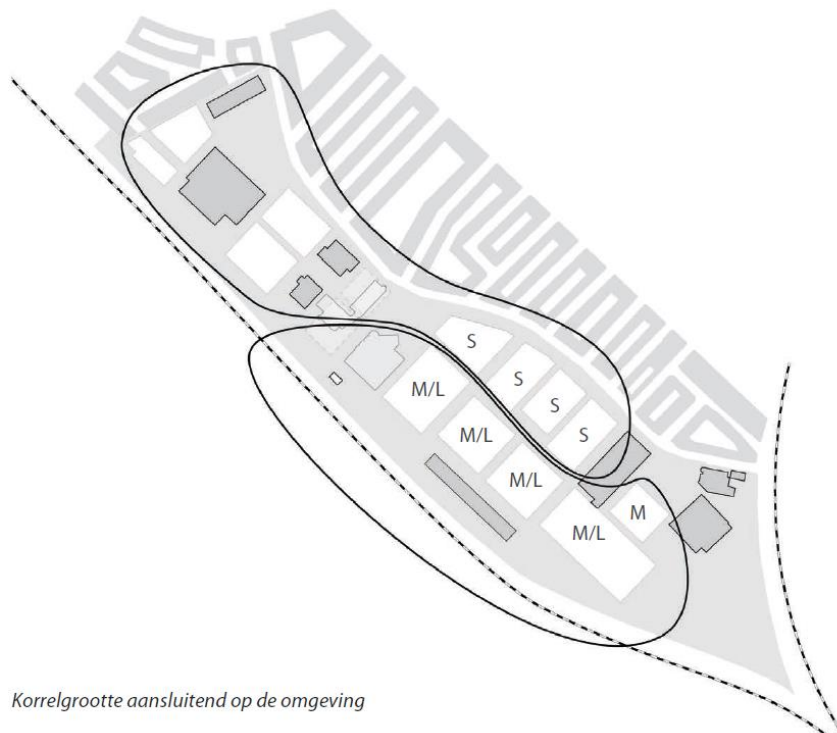
Deze groenstrook zal worden ingericht als lineair park. Het park vormt het visitekaartje van het gebied en moet een 'stoer' karakter krijgen. Hoe meer het park een afscherming vormt naar de woningen en hoe meer dit planologisch geborgd wordt, hoe kleiner eventuele planschade zal uitvallen.



Doorsnede lineair park

Figuur 4: doorsnede lineair park

Een gedeelte van de 2e Daalsebuurt krijgt de bestemming Woongebied. De bestaande gebouwen worden hier gesloopt. De eerste lijn met bebouwing (in figuur 5 aangegeven met S) aan de 2^e Daalsedijk krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid mag de bouwhoogte toenemen tot maximaal 14 meter, mits de afstand tot de bestaande woningen toeneemt. In het Stedenbouwkundig plan staat aangegeven dat de korrelgrootte moet aansluiten op de huidige omgeving.



Korrelgrootte aansluitend op de omgeving

Figuur 5: korrelgrootte die aansluit bij de omgeving

De bebouwing achter deze eerste lijn met bebouwing (aangegeven in figuur 5 met M/L) mag maximaal 14 meter bedragen. Op het achterste gedeelte van het plangebied aan de zuidzijde tegen het spoor is bebouwing toegelaten met een maximale hoogte van 17 meter. Via een afwijking mag in de toekomst bebouwing met een hoogte van 23 meter tot 28 meter in het zuidelijk deel van het plangebied worden gebouwd. Een voorwaarde voor het verhogen van de bouwhoogte boven de 17 meter is dat er dan elders lager dan 17 meter gebouwd moet worden.

Daarnaast is een bestemming Gemengd opgenomen. Hierbinnen zijn de volgende doeleinden toegelaten:

- "a. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en B1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;*
- b. creatieve bedrijven;*
- c. culturele voorzieningen;*
- d. maatschappelijke voorzieningen;*
- e. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' tevens voor horeca-activiteiten in categorie B, C of D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;*
- f. detailhandel;*
- g. dienstverlening;*
- h. sportvoorzieningen;*
- i. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel' tevens voor een hotel;*
- j. de bij de functies genoemd onder a en b behorende ondergeschikte detailhandel en kantooractiviteiten;*
- k. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven."*

De bestemming Gemengd is toegekend aan de bestaande gebouwen die gehandhaafd blijven. De ontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer- verblijfsgebied. De 'in-prikkers' zijn op de verbeelding vastgelegd met een verkeersbestemming. Twee ontsluitingswegen zijn bestaande wegen.

2.3 BELANGHEBBENDEN

PartnersRO hanteert in de afbakening van het aantal belanghebbenden het zogenaamde 'nabijheid- en zichtcriterium'. Om vast te stellen of er aan het nabijheidscriterium is voldaan wordt in de rechtspraak gebruik gemaakt van het zichtcriterium. Aan dit criterium komt geen zelfstandige betekenis toe. Het is uitsluitend een hulpmiddel. Bestaat er zicht op het object waarop een besluit betrekking heeft, dan vormt het een indicatie dat er aan het nabijheidscriterium en daarmee het vereiste van het persoonlijk belang is voldaan. De omstandigheid dat er geen (direct) zicht is op het object leidt daarentegen nog niet zonder meer tot de conclusie dat er geen persoonlijk belang aanwezig is. In beginsel heeft de risicoanalyse planschade betrekking op de objecten die vallen binnen het nabijheid- en zichtcriterium.

In dit geval liggen de woningen op een afstand van minimaal 15 meter van het nieuwe plangebied af. De woningen die aan de 2e Daalsedijk liggen en de woningen die vanuit de zijstraten direct zich hebben op het woongebied zijn belanghebbende op basis van het nabijheid- en zichtcriterium.

3 PLANOLOGISCHE VERGELIJKINGEN

3.1 ALGEMEEN

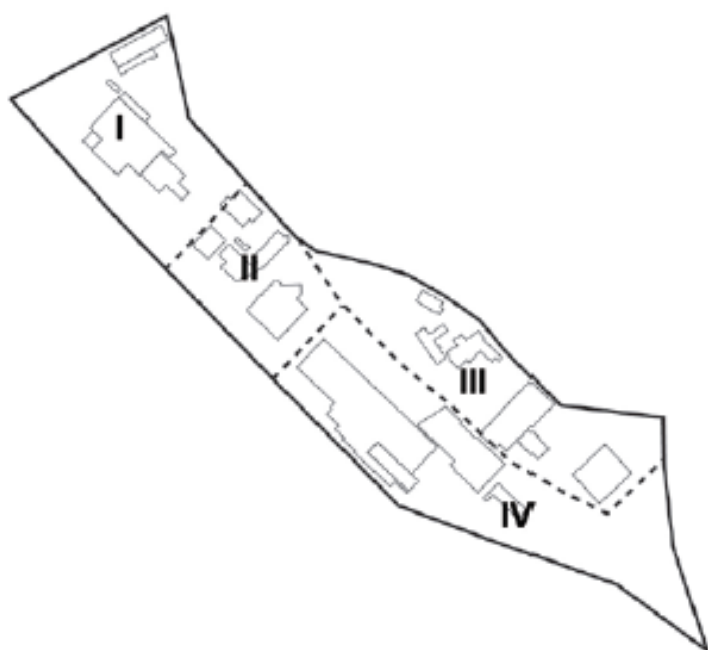
Omdat realisatie van het gemengd woongebied niet (direct) mogelijk was binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan kan dit in beginsel gevolgen hebben voor de waarde van het onroerend goed in de nabijheid van het plangebied. Bedrijfsmatige activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan zijn reeds toegestaan. In het bestemmingsplan dat in voorbereiding is worden 1100 woningen mogelijk gemaakt en ten hoogste 24.000m² bvo aan niet-woonfuncties.

In het navolgende wordt ingegaan op de gevolgen van de wijziging van de planologische regimes voor de omliggende percelen en in hoeverre het honoreren van een planschadeclaim in de lijn der verwachting ligt. Bij de planologische vergelijking (zie paragraaf 2.1) is gekeken naar de navolgende aspecten:

- karakter van het gebied;
- uitzicht;
- dag- en zonlichttoetreding;
- privacy;
- verkeerssituatie / parkeren.

3.2 DEELGEBIEDEN

Het nieuwe plan heeft betrekking op deelgebied 2 tot en met 4. De indeling in deelgebieden ziet er als volgt uit:



Deelgebieden 2e Daalsedijk

Figuur 4: indeling in deelgebieden

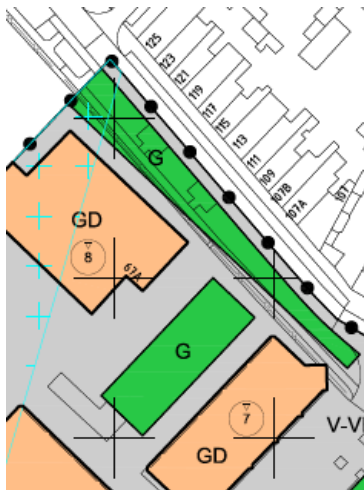
Voor het risico op planschade is deze indeling relevant. Daarom zal eerst per deelgebied worden aangegeven hoe het oude en nieuwe planologische regime zich tot elkaar verhouden voordat de schadefactoren apart worden besproken. Er kan dan ook per deelgebied een conclusie worden getrokken.

3.2.1 Deelgebied 2

Narcisstraat tot Concordiastraat

Dit is het noordelijk gedeelte van het nieuwe bestemmingsplan. In het oude bestemmingsplan Ondiep geldt hier de bestemming B2. In dit deel van deelgebied 2 is een hoogte van 8 meter toegelaten.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een bestemming Gemengd met een bouwhoogte van 8 meter of een bouwhoogte van 7 meter voor wat betreft de gebouwen die relevant zijn voor de woningen aan de 2^e Daalsedijk. De bestemming Gemengd komt te liggen in bestaande gebouwen.



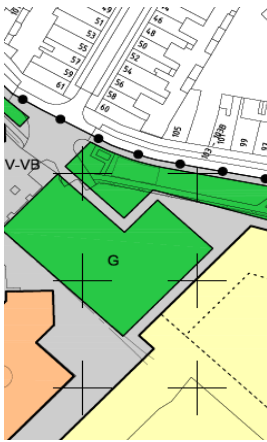
Figuur 5: nieuwe bestemmingsplan tussen Narcisstraat en Concordiastraat

Voor dit gedeelte is de planologische wijziging beperkt. De bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd, maar blijven planologisch beperkt tot de bestaande gebouwen. Alleen de bedrijfsbestemming is vervangen door een gemengde bestemming.

Concordiastraat tot Dahliastraat

Meer ten zuiden in dit deelgebied (ter hoogte van de Concordiastraat) bedraagt de toegelaten bouwhoogte in het bestemmingsplan Ondiep van 6 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de bestaande gebouwen een gemengde bestemming. Ten zuiden van de Concordiastraat is een groenvoorziening opgenomen. Pas na deze groenvoorziening is een gemengde bestemming opgenomen.



Figuur 6: nieuwe bestemming met groenvoorziening in deelgebied 2

3.2.2 Deelgebied 3

Dahliastraat tot Fabrieksstraat

Het bestemmingsplan Ondiep kent de bestemming B2 voor de bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein grenzend aan de 2^e Daalsedijk. Binnen de bestemming B2 zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegelaten. Maar in de regels zijn uitzonderingen opgenomen voor enkele adressen, waar een hogere milieucategorie is toegelaten.

De uitzonderingen voor de adressen 2^e Daalsedijk 6 en 8 bevinden zich in dit gedeelte.



Figuur 7: bestemmingsplan Ondiep met aangegeven de locaties waar hogere milieu categorieën zijn toegelaten.

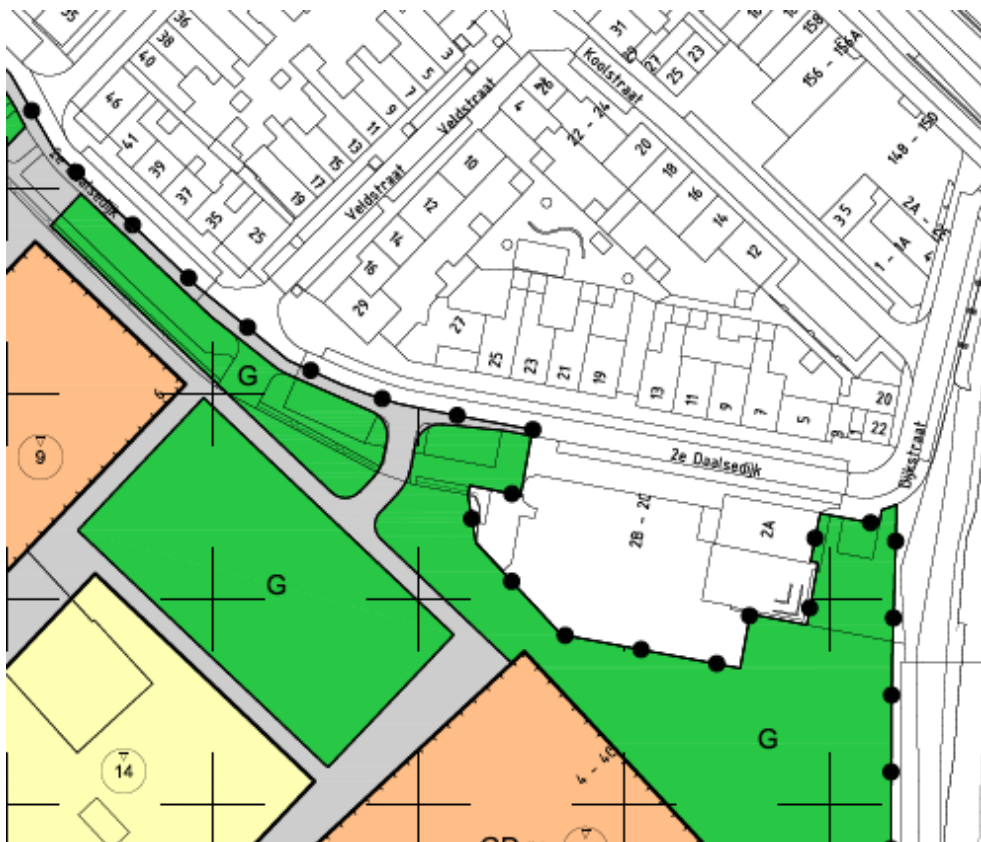
In het toekomstige bestemmingsplan bestaat deelgebied 3 uit de bestemming Woongebied. De toegelaten bouwhoogte is 10 meter aan de zijde van de 2^e Daalsedijk. De hoogte neemt in deelgebied 3 toe naar maximaal 14 meter.

Fabriekstraat tot Dijkstraat

Het oude planologische regime in Ondiep is hier vergelijkbaar met hetgeen hierboven beschreven staat. De bebouwing van de Daalsedijk 6 loopt door tot aan de Veldstraat. Meer naar het zuiden aan de Daalsedijk 4 is opslag toegestaan in milieucategorie 3.

In het zuidelijke deel is in het vigerende bestemmingsplan een Maatschappelijke bestemming opgenomen. Deze maakt geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan. De huidige functies (kringloopwinkel/ buurtfunctie) blijven gehandhaafd. Dit soort functies zullen geen nadeel ondervinden van de nieuwe ontwikkeling.

In het nieuwe bestemmingsplan komt aan de 2^e Daalsedijk ter hoogte van Fabrieksstraat – Veldstraat een gemengde bestemming met een maximale hoogte van 9 meter. Ter hoogte van Veldstraat – Dijkstraat is een grote Groenbestemming opgenomen. Achter het groen komt de bestemming Woongebied tot een hoogte van maximaal 14 meter. Meer zuidelijk is de bestemming Gemengd opgenomen met een maximale bouwhoogte van 9 meter.



Figuur 8: Groenbestemmingen, gemengde bestemming (beige) en woonbestemming (lichtgeel)

3.2.3 Deelgebied 4

Deelgebied 4 is het zuidwestelijke deel van het plangebied. De ontwikkelingen die hier komen hebben geen direct effect meer op de woningen aan de 2^e Daalsedijk. Ten eerste is de afstand tot deelgebied 4 meer dan 100 meter vanaf de bestaande woningen. Ten tweede vormt de bebouwing die in deelgebied 3 wordt gerealiseerd een afscherming van de hogere bebouwing die in deelgebied 4 wordt gerealiseerd.

3.3 KARAKTER VAN HET GEBIED

Het karakter van het gebied wijzigt. Voorheen was sprake van een bedrijventerrein. Hierop was zeer specifiek het gebruik toegelaten voor de vervaardiging van rollend materieel. Voor wat betreft de milieucategorie was sprake van milieucategorie 4 wat wil zeggen dat aanzienlijke hinder op het gebied van geluid en dergelijke was toegelaten.

In de nieuwe situatie is sprake van een woongebied in combinatie met gemengde functies zoals horeca en creatieve bedrijven. Een woongebied wil zeggen dat er 24 uur per dag, 365 dagen per jaar mensen aanwezig zijn. Over het algemeen zal een koper een woongebied met extra functies zoals horeca, aantrekkelijker vinden dan het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 4.

De hinder van redelijk zware bedrijven verdwijnt. Hiervoor in de plaats komt een woonfunctie in combinatie met gemengde functies. Er is een verandering van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een hoogwaardig gemengd gebied.

Volgens de ontwikkelingsvisie wijzigt het gebied van een weggestopt deel naar de stad naar nieuwe 'hot spot'

"De ontwikkeling van de 2e Daalsedijk voegt een bijzonder stedelijk milieu toe aan de stad. Het plangebied wordt zal in de komende jaren van bedrijfslocatie geleidelijk transformeren naar gemengd stedelijk gebied en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. De bijzondere buitenruimte en monumentale gebouwen zullen zichtbaar worden voor passanten en toegankelijk voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Bedrijventerrein 2e Daalsedijk verandert hiermee van een onzichtbare plek in een levendig gebied waar wonen, werken en cultuur samenkomen en elkaar versterken."

De aard van het verkeer wijzigt van zwaar vrachtverkeer naar personenauto's. Waarbij wel de verkeersaantrekkende werking toeneemt. In de ongunstigste situatie is er een toename van verkeer in alle straatjes die haaks op het plangebied liggen. In beginsel gaat al het verkeer gaat naar de Amsterdamsestraatweg.

Bij een representatieve invulling van het plangebied neemt het verkeer toe. Deze toename is goed te verwerken binnen de aanwezige verkeersstructuur. is

Daarnaast wijzigen de bouw mogelijkheden. Voorheen was een bebouwingspercentage toegelaten van 30% tot 35% over het hele terrein met een hoogte van 6 tot 9 meter. In de nieuwe situatie is een globale bestemming Woongebied opgenomen die tot 85% mag worden bebouwd. De hoogte varieert van 10 tot 17 meter binnen het Woongebied. Binnen de bestemming Gemengd zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij de bestaande gebouwen gehandhaafd blijven, inclusief de bestaande hoogte).

De afwijkingsbevoegdheid tot 23 en 28 meter wordt buiten beschouwing gelaten, omdat deze via een aparte procedure voor planschade in aanmerking komt. Overigens bevinden

deze afwijkingsmogelijkheden zich in deelgebied 4, waarvan in paragraaf 3.2.3. staat aangegeven dat de bebouwing hier nauwelijks meer invloed heeft op de waarde van de bestaande woningen.

Het karakter van het gebied wijzigt doordat sprake is van intensievere bebouwing dan in de oude planologische situatie toegelaten was.

De toename van de bouwmogelijkheden en met name van de hoogte zal door een koper over het algemeen als minder gunstig worden beoordeeld, met name voor aspecten uitzicht, privacy en bezonning. Deze aspecten spelen uitsluitend in deelgebied 3 gedeelte Dahliastraat -Fabrieksstraat, waar de hoogte toeneemt van 6 meter in de oude planologische situatie naar 10 meter in de nieuwe situatie.

3.4 UITZICHT

Met betrekking tot het aspect 'uitzicht' zullen de huidige bouwmogelijkheden en andere factoren die het uitzicht belemmeren worden afgezet tegen de toekomstige. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van de toekomstige situatie op het uitzicht. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden. Waarbij opgemerkt dient te worden dat het uitzicht dat mede bepalend is voor de waarde van een woning is het uitzicht vanaf de begane grond is, dus niet op de verdiepingen.

De rooilijn van de bebouwing wijzigt niet. Voorheen was vanaf de rooilijn bebouwing toegelaten tot 6 meter. Dit bouwhoogte wordt verhoogd naar 10 meter. Hierdoor is wel sprake van enige verslechtering van het uitzicht.

3.5 DAG- EN ZONLICHTTOETREDING

Om te bepalen wat de invloed is van toekomstige bebouwing op de dag- en zonlichttoetreding voor de omliggende objecten dienen de vigerende en toekomstige bouwmogelijkheden tegen elkaar te worden afgezet. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking van die mogelijkheden heeft plaatsgevonden.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat met name in de winterperiode sprake is van schaduwwerking aan de zijde van de 2^e Daalsedijk. Er is echter geen vergelijking gemaakt met de huidige situatie, waarbij ook al planologisch sprake kan zijn van enige beperking van zonlichttoetreding indien gebouwen met een hoogte van 6 meter aan de 2^e Daalsedijk waren gerealiseerd.

Afhankelijk van de ligging van de (tuinen van) de woningen is een lichte verslechtering van de daglichttoetreding ten opzichte van de huidige planologische bouwmogelijkheden aan de orde.

3.6 PRIVACY

Onder het aspect 'privacy' wordt in dit verband verstaan de mogelijkheden tot inkijk vanaf of vanuit de nieuwe bebouwing op omliggende percelen en in zich daarop bevindende objecten. In het algemeen wordt aangenomen, dat bij een zichtlijn van minder dan 30 meter herkenbare waarneming mogelijk is. Als die afstand tussen 30 en 50 meter bedraagt, dan is er geen sprake van een zichtlijn met herkenbare waarneming, maar kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (dan wordt gesproken van een 'belevingslijn' in plaats van een 'zichtlijn').

In de huidige situatie zijn in het bouwvlak ook gebouwen ten behoeve van bedrijven toegelaten. Ook dit is op korte afstand van de bestaande woningen. Maar het gebruik bij wonen is intensiever en dus ook voor wat betreft het aspect privacy is sprake van een verslechtering. De afstand is minder dan 30 meter, dus er is herkenbare waarneming mogelijk. Daarnaast wordt de bebouwing hoger en nemen ook de mogelijkheden tot inkijk bij de bestaande woningen toe.

3.7 VERKEERSSITUATIE / PARKEREN

De vigerende verkeerssituatie dient in planologisch-juridisch opzicht vergeleken te worden met de toekomstige mogelijkheden.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling kan gesteld worden dat deze naar verwachting wijzigt. Uit het verkeersmodel van de gemeente Utrecht blijkt dat de verkeerstoename niet zodanig is dat de functie van de wegen in de Daalsebuurt anders wordt. De verkeersdruk past nog steeds bij een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom en blijft ver onder de 1000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat ook in de nieuwe situatie sprake is van verkeersintensiteiten die passen bij een woonerf.

Er zijn drie locaties waar de deelgebieden ontsloten worden op de 2^e Daalsedijk. Ter plaatse van deze ontsluiting bevinden zich woningen, die hinder kunnen ondervinden van inschijnende koplampen. Overigens was het binnen de bestaande Bedrijfsbestemming ook al mogelijk om een ontsluitingsweg te realiseren, waarbij hinder van inschijnende koplampen mogelijk was. Maar gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen speelt deze schadefactor wel een rol ter hoogte van de ontsluitingswegen.

3.8 MILIEUHINDER TEN OPZICHTE VAN BESTAANDE WONINGEN

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht te worden genomen tussen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven en woningen. De voorgenomen ontwikkeling maakt nieuwe woningen mogelijk, kleinschalige horeca en detailhandel en lichte bedrijvigheid. In de huidige planologische situatie is de afstand tussen de toegelaten milieucategorieën en de woningen in deelgebied 3 beperkt. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming en een gemengde bestemming heeft een positief effect op de woningen rondom het plangebied.

3.9 BELEMMERING BEDRIJFSVOERING

Dit aspect is niet onderzocht, omdat deze zich dan aan de overzijde van het spoor zouden moeten bevinden. Het lijkt ons uitgesloten dat er – gelet op de woningen in de Bloemenbuurt – zich nog zeer zware bedrijven bevinden in de nabijheid van de planlocatie.

4 CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken is aandacht besteed aan het vigerende bestemmingsplan Ondiep en het beoogde planologische regime 2^e Daalsedijk deelgebied 2 en 4. Vervolgens is op basis van het vigerende en toekomstige planologische regime een vergelijking opgesteld die inzicht verschaft in het risico op planschade voor de woonobjecten aan de overzijde van 2^e Daalsedijk.

4.1 GEEN PLANOLOGISCH NADEEL

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Bedrijfsdoeleinden zal worden gewijzigd in een woonbestemming en gemengde bestemmingen. De bebouwingmogelijkheden zullen toenemen, er kan meer worden gebouwd en de bebouwing wordt hoger. Anderzijds wijzigt het karakter van een monofunctioneel gebied naar een gemengd stedelijk gebied. Ruim 30% van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan krijgt een groenbestemming.

Dit leidt voor de woonobjecten aan 2^e Daalsedijk die zijn gelegen direct grenzend aan het plangebied deels tot nadeel en deels tot voordeel.

Het risico op planschade is klein gelet op:

- de voorheen toegelaten milieuhinder van de bedrijven die verdwijnt,
- de ruime groenbestemming tussen de 2^e Daalsedijk en de nieuwe bebouwing
- de bouwhoogte van 8 meter in het geldende bestemmingsplan ter hoogte van deelgebied 2,
- het bestemmen van de bestaande gebouwen met een gemengde bestemming,
- de verkeersstructuur en het karakter van een woonerf in de Bloemenbuurt niet wijzigt.

4.2 UITGEZONDERD DAHLIASTRAAT - FABRIEKKSTRAAT

Een uitzondering hierop vormt het gedeelte tussen de Dahliastraat en de Fabrieksstraat. Een gedeelte van de woningen is met de voorzijde gesitueerd naar de 2^e Daalsedijk en heeft zicht op de nieuwe ontwikkeling. De bouwhoogte in het oude bestemmingsplan Ondiep is hier 6 meter en de bouwmogelijkheden in het nieuwe plan nemen toe tot 10 meter.

In dit gedeelte kan het uitzicht verminderen, neemt de privacy af en is in enige mate sprake van afname van daglichttoetreding.

4.3 VOORDEEL

De voorgenomen ontwikkeling brengt ook voordelen met zich mee. De situeringswaarde stijgt, omdat de bedrijfsbestemming gedeeltelijk verdwijnt en de hiermee gepaard gaande milieuhinder afneemt. Dit draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie blijkt dat je voordeel en nadeel met elkaar mag verrekenen.

De schade neemt hierdoor af.

4.4 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Een algemene trend is waar te nemen dat de Afdeling vaker aanneemt dat er een hoger percentage aan normaal maatschappelijk risico dient te worden toegepast dan het standaard- forfait van 2% (van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade) uit artikel 6.2, tweede lid Wro.

Op 1 juli 2015 (nr. 201407170/1/A2) heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat bij woningbouw in inbreidingslocaties (het realiseren van woningen op open plekken binnen de lintbebouwing) hogere percentages aan normaal maatschappelijk risico zijn aangewezen.

Zo ook in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 20165 waar in rechtsoverweging 5.3 staat dat: *"Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort."*

Mede gelet op deze heldere lijn ten aanzien van het toepassen van een hoger NMR dan het wettelijk minimum forfait van 2%, zijn wij de mening toegedaan dat ook bij onderhavige ontwikkeling, de herbestemming van een maatschappelijke voorziening en de uit te werken woonbestemming tot een woonlocatie een hoger percentage NMR in de rede ligt, gelet op de ligging van de locatie in een druk stedelijk gebied van Utrecht.

De schade zal in dit geval naar verwachting niet uitkomen boven het normaal maatschappelijk risico als dit gesteld wordt op 3% wat binnen stedelijk gebied op een voormalig bedrijventerrein goed verdedigbaar is.